



2005年2月18日

住友不動産と新日鉄都市開発の共同事業

都市に「安心」「安全」の次世代基準を創る
「シティタワー西梅田」

～日本 No.1、高さ約 177m の「免震」タワーマンション、梅田エリアに誕生！～

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区西新宿二丁目4番1号/取締役社長:高島準司)と株式会社新日鉄都市開発(本社:東京都中央区日本橋一丁目13番1号/代表取締役社長:兵頭 義雄)は、2社による共同事業として、24時間365日の「安心」「安全」をコンセプトに、免震構造の建築物としては日本一となる高さ約177m、地上50階建、総戸数349戸の「オール電化」超高層マンション「シティタワー西梅田」(大阪市福島区福島七丁目)を建設いたします。

本プロジェクトは、西日本最大のターミナル「JR大阪駅」から徒歩圏にあり、関西の再生をリードするともいわれる「大阪駅北地区再開発事業」のエリアにも近接した、将来的にも高いポテンシャルを有する立地に建設されるもので、竣工は2006年12月頃を予定しております。

また、住友不動産と新日鉄都市開発は、この「超都心」立地を得て、都市にまったく新しいライフスタイルを提案する次世代超高層マンションを目指しました。本プロジェクトを関西圏における両社のリーディングプロジェクトと位置付け、数々の新しい取り組みを行っております。

1. 本物件の主な特徴は次の通りです。

(1) 西日本一のビッグターミナル「大阪駅」より徒歩圏の立地

- 「JR大阪駅」から徒歩圏に位置する大規模マンションとしては、1995年以降わずか3例目となる物件です※1。
- また、全国最大級ともいわれる総24haの駅前再開発予定エリア「JR大阪駅北地区再開発」を筆頭に「大阪駅北ビル再開発」・「西梅田再開発」・「中之島西地区再開発」など今後も数々の再開発計画が進むエリアに近接した立地に誕生します。

(2) 「免震構造」採用の建築物としては日本一の高さ

- 建物の高さは約177m。免震構造採用の建築物としては日本一の高さとなります。
- 巨大地震に対して建物の抵抗力を高める「免震構造」の採用により「阪神淡路大震災」クラスの大地震でも建物にほとんど被害を生じることなく、継続して使用できる安全な構造としています。建物と地盤(基礎)の間に免震装置を設け、それが揺れることで地震のエネルギーを吸収。そのため建物はゆっくり穏やかに揺れるだけで、住戸内での家具の倒壊などもおきにくく、二次被害を防ぎます。

(3) 特許出願中の「バックボーンチューブ構造」を初採用

- 構造においては、住戸内の空間居住性を高め、将来のプラン変更にも対応すべく、住友不動産と竹中工務店で特許出願中の「バックボーンチューブ構造」を初めて採用しています。
- この工法は住戸階部分において、建物中央部に背骨(バックボーン)となる「ロノ字型」断面の耐震壁を、柱と離れた位置に配置する構造です。これにより、住戸内の梁を大幅に減少し、空間居住性の向上を図り、将来のプラン変更に対応すると同時に、柱と壁を切り離すことにより、平面プランの自由度を損なうことなく下層階に効率よく駐車場を配置することを可能としました。

(4) 日本一高い「ビューエレベーター」付マンション※2

- マンションにおいては日本最高高さを誇るビューエレベーター(最高高さ164.7m)を建物北面に設置。外観に動きのアクセントをあたえるとともに、乗降者には梅田の街並みから淀川・北摂・神戸方面までの雄大な眺望をお約束します。

※1 JR大阪駅徒歩圏内で200戸以上(ワンルームマンションは除く)、一例目は丸紅「THE UMEDA TOWER」(2005年11月竣工予定)、二例目は近鉄・オリックス「ローレルタワー サンクタス梅田」(2004年12月販売開始)

※2 「ビューエレベーター」とは外部眺望か望めるシースルーエレベーターの意味、シースルーエレベーターとしては建物内部ボイドに設置された大京「エルザ55」が最高高さ185m

(5)住戸部分(10階～50階)の外壁の約70%がガラスカーテンウォール

- 不必要なバルコニーを極力排除するとともに、住戸部分の外壁の約70%にガラスカーテンウォールを採用し、シャープでモダン、かつシンボリックな外観ファサードを構成しました。
- 特に48～50階ではすべての外壁をガラスカーテンウォールで構成。どの居室からでも雄大な眺望を楽しめます。

(6)省エネ・省CO2による日本初の容積割増適用物件

- 熱源に「安心」「安全」の次世代基準となるオール電化システムを採用しました。
- 給湯システムにはCO2冷媒ヒートポンプ給湯機「エコキュート」を採用しています。「エコキュート」は、電気エネルギーを「1」とすると、屋外の空気から「2」以上の熱エネルギーを取り込み、合計「3」以上のパワーでお湯を沸かす高効率給湯機です。
- この「エコキュート」の採用により省エネ・省CO2への寄与が認められ、建築基準法52条13項に基づく基準容積率の割増が全国で初めて認められました。

2. 共用施設

ホテルの豪華なつくりこみと上質のホスピタリティを日常の暮らしの中で味わっていただけることをコンセプトに、以下のような施設、サービスをご用意しています。

(1)エントランス・車寄せ

- ホテルのような格式のあるメインエントランスを建物北面に設けました。また、利便性にも配慮し、車寄せのあるサブエントランスも設けています。

(2)グランドエントランス・スカイエントランス

- 1階のグランドエントランスロビーはメインエントランスと車寄せのあるサブエントランスの2方向から入れる、天井高約6mの2層吹抜け空間としました。防犯に配慮したガラス張りの防災センターも設けています。
- さらに、2～8階には自走式駐車場を設置し、9階にはグランドエントランスとシャトルエレベーターで結ばれたスカイエントランスを設けました。スカイエントランスは約400㎡で、ホテルのラウンジを思わせるつくりとし、コンシェルジュカウンターでは専用のスタッフが入居者の皆様をお出迎えいたします。

(3)カンファレンスルーム

- 9階には集会室として、またソーホー的な利用にも配慮したカンファレンスルームを2室ご用意しています。

(4)スカイラウンジ

- 29・30階には2層吹抜のスカイラウンジを設け、入居者の誰もが高層階からの眺望を楽しんでいただけるよう配慮しています。
- ガラスカーテンウォールを用いた開口部は壁一面にひろがるダイレクトパノラマウィンドウで、足元に広がる梅田方面の眺望はここだけでしか味わえない魅力でしょう。

(5)ゲストルーム

- 来客用のゲストルームは29階にコンセプトの異なる2ルームを用意しました。梅田方面を眺めるビューバス付のプランなど、ホテルのスイートを思わせる上質のしつらえとしています。

(6)内廊下

- 廊下は床にカーペットを敷き込み、空調されたホテル感覚の内廊下で外部からの影響を受けることなく安全が確保されます。各住戸は玄関以外に廊下面に開口部を設けず、プライバシーにも配慮しています。

(7)駐車場

- 駐車場は1階から8階に自走式で設け、超高層マンションに多く見られるタワーパーキングやバズル式パーキングのデメリットである待ち時間の短縮等に配慮しています。

(8)ダストステーション

- 各階フロアには、ゴミ(生ゴミ除く)を収集する「ゴミステーション」を設けました。出

されたゴミは清掃スタッフが定期的に回収し、1階の「ゴミドラム」まで運搬。居住者の方は24時間いつでもゴミ出しができ、1階までゴミ出しに降りる煩わしさもなくなります。

- 生ゴミについては、全戸にディスポーザーを設置して対応しますので、ゴミ出しの際に廊下などを汚すこともありません。

3. 住戸プラン

(1)ダイレクトパノラマウインドウ

- ガラスカーテンウォールの採用により、室内からの眺望が大きく変わりました。従来のタワーマンションに多用されていた unnecessary バルコニーを極力少なくし、ガラスカーテンウォールによる足元から天井までのダイレクトパノラマウインドウを数多く設けました。
- このダイレクトパノラマウインドウにより、寝転んでも見渡せるダイレクトスカイビューを実現。間近の梅田の夜景を足元に見下ろす、他には例のない眺望を楽しんでいただけます。

(2)スケルトンインフィル=SI工法

- 自由度の高い間取りと将来的なプラン変更に対応するため、住戸内を二重天井、二重床とし、また設備配管を住戸外部の内部ボイドに集約するなど、水廻りセクションの変性を確保したSI工法を採用しております。

4. セキュリティ・ソフトサービス

(1)365日24時間有人管理

- 管理スタッフが365日24時間体制で管理にあたります。
- また、地下駐輪場、エレベーター、駐車場、バイク置き場等共用部分の随所に防犯カメラを設置し、不審者の侵入等に備えます。

(2)複数のセキュリティゾーンを構成

建物の防犯性を高めるために、下記の4つのセキュリティゾーンを構成しました。

1. 1階グランドエントランスのオートロック
2. 9階スカイエントランスのオートロック
3. スカイエントランスと住戸階を結ぶエレベーターの行先ボタン制御
4. 各住戸の玄関(マグネットセンサー、ダブルロック、ディンプルキー等)

(3)多彩なサポートサービス

- 9階スカイエントランスでは、リーガロイヤルホテル「メリッサ」と提携し、モーニングサービスを実施。当日焼き上げたパンがマンション内で食べられます。さらに、ご自宅でのホームパーティーなどにお気軽に利用いただけるよう、リーガロイヤルホテルのケータリングサービスも予定しております。
- さらにコンシェルジュカウンターでは、30種類以上の多彩な生活サポートを行い、快適な日々の暮らしを育みます。

〈コンシェルジュサービスの一例〉

- | | |
|---------------|----------------|
| ◎ケータリング手配サービス | ◎レンタカー手配サービス |
| ◎レストラン予約サービス | ◎メッセージ預りサービス |
| ◎ホテル予約サービス | ◎郵便物一括投函サービス |
| ◎クリーニング取次サービス | ◎タクシー手配サービス |
| ◎宅急便の発送取次サービス | ◎共用施設の予約受付サービス |
| ◎専門家紹介サービス | ◎生活支援情報サービス |
| ◎健康相談紹介サービス | ……etc |

(4)IT設備

- 最大100Mbpsの常時接続高速インターネットを採用。通話料やプロバイダ料金を気にすることなく利用いただけます。(月額約2,000円/戸予定)



シティタワー西梅田 完成予想図

物件のページはこちらを
クリックして下さい。

お問い合わせは ☎ 06・6448・7047

住友不動産(株)関西圏事業部 担当:宇野